

**Brilon**

# Seltenes Wohn\_und\_Geschäftshaus mit viel Platz für Ihre Ideen

**Objektnummer: 26198010**



**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 251 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26198010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>335.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 199,22 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>		
<b>Zimmer</b>	<b>12</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 213 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	127.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

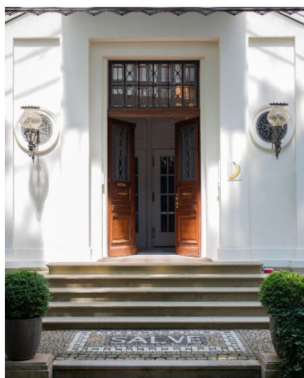
## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

[www.von-poll.com/brilon](http://www.von-poll.com/brilon)



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



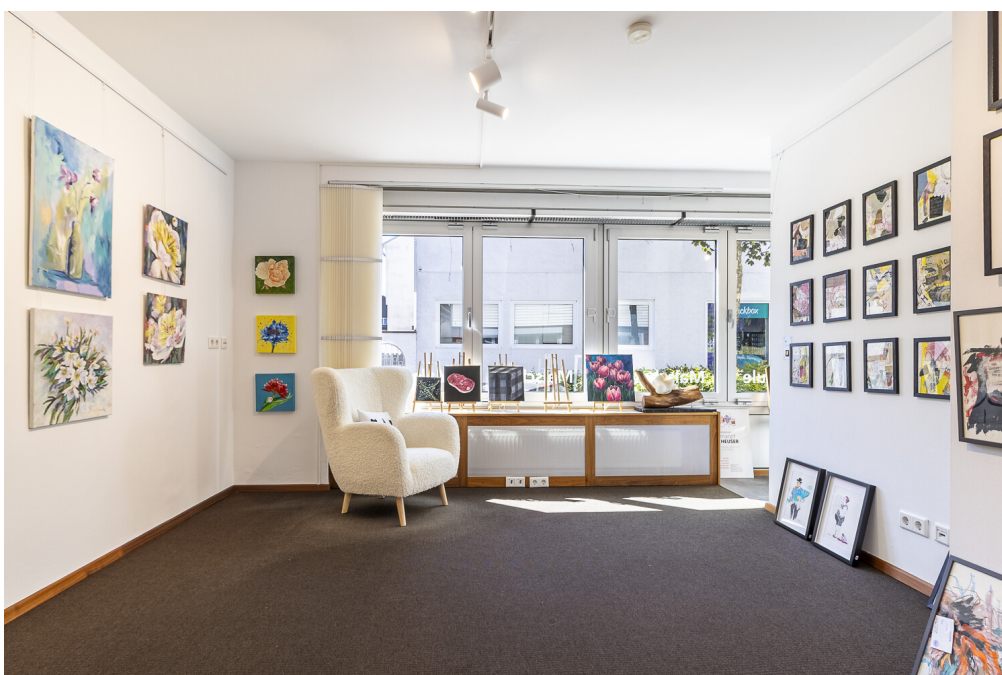
Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



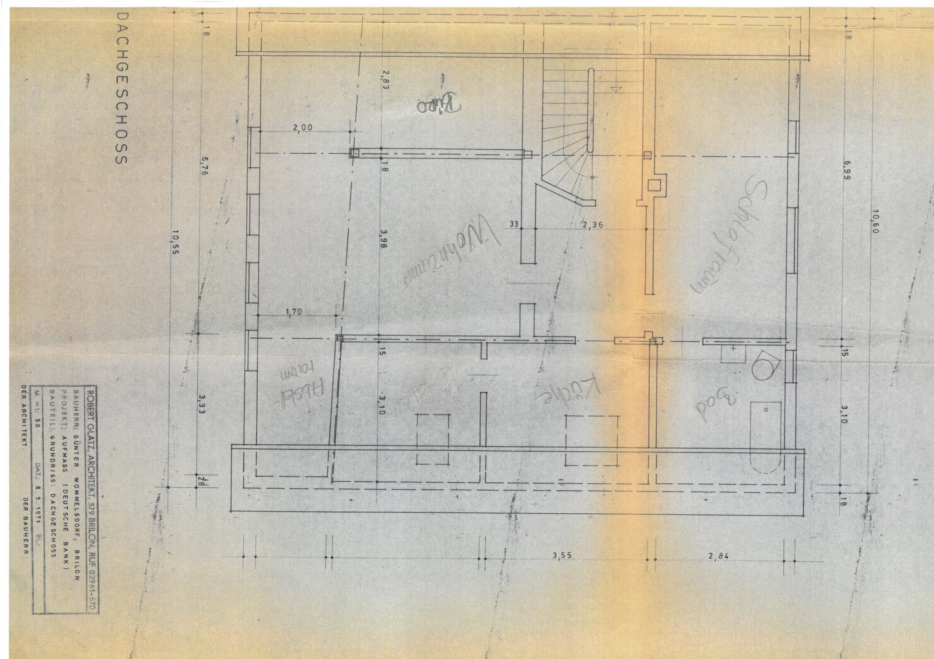
Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



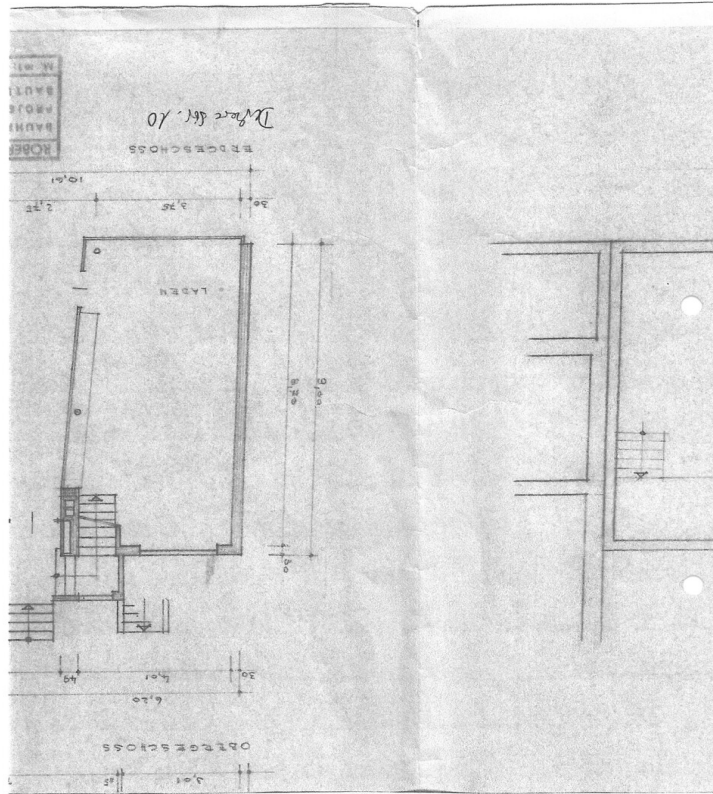
Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon

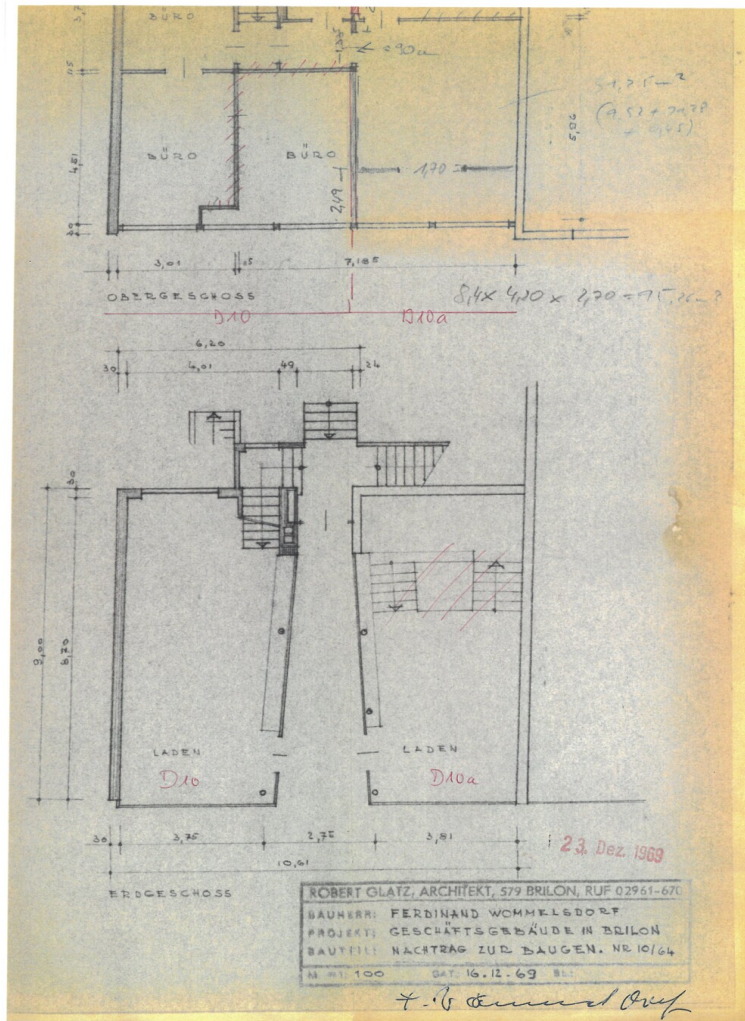
## Die Immobilie

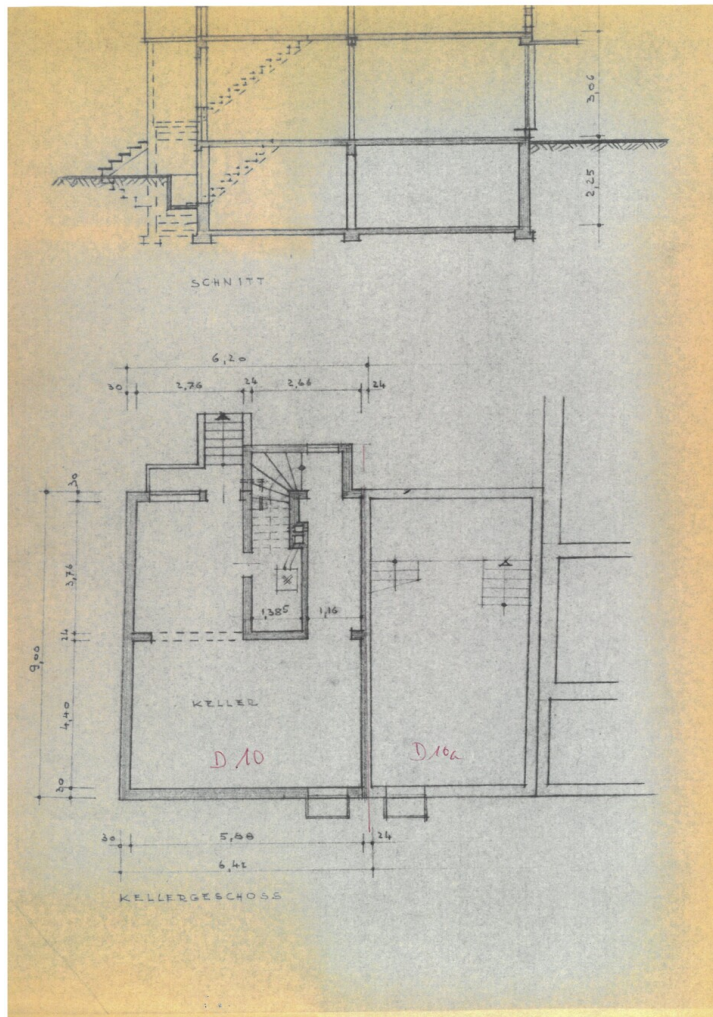


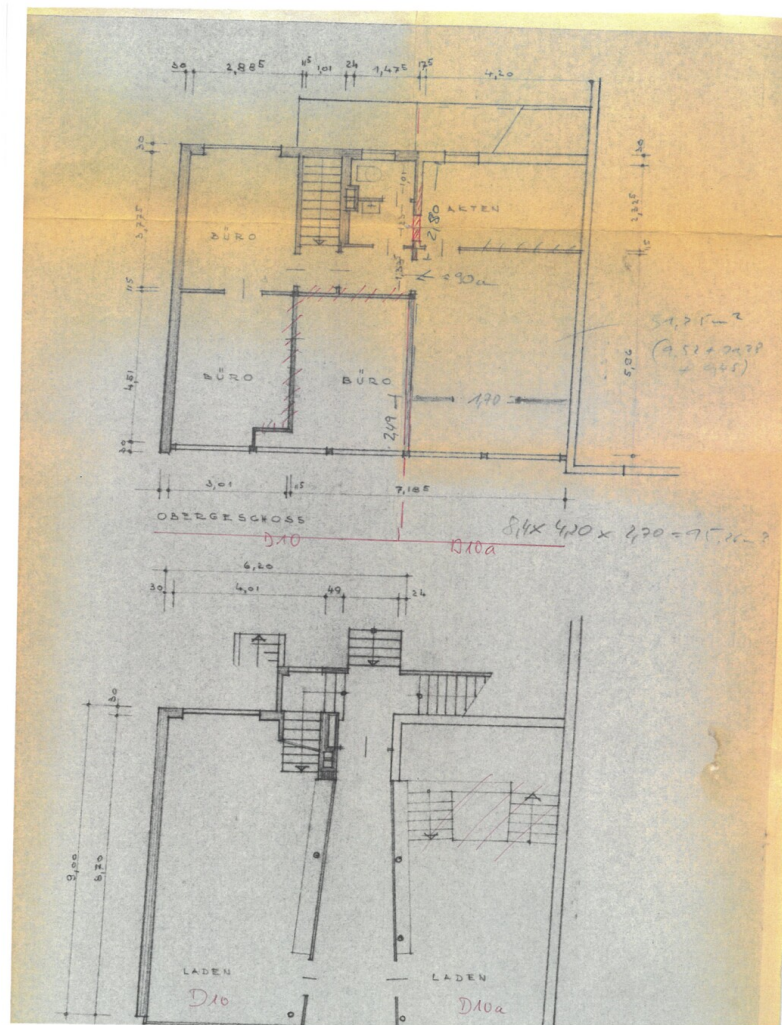












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit, ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in guter Lage zu erwerben. Dieses attraktive Haus bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch umfassende Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe und Wohnen unter einem Dach. Mit einer Gesamtzahl von 12 Zimmern werden verschiedenste Bedürfnisse abgedeckt – sei es für größere Familien, Wohngemeinschaften, als Hauptsitz für ein Unternehmen oder zur Weitervermietung von Mietwohnungen.

Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich in einem guten Zustand und überzeugt durch seine praktikable Aufteilung. Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichenden Rückzugsraum für Bewohner, während die drei Badezimmer zusätzlichen Wohnkomfort und Funktionalität gewährleisten. Sowohl Privatsphäre als auch großzügige Flächen stehen hier im Fokus.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Ladenlokale dar, die sich hervorragend für verschiedene Arten von Geschäftsnutzung eignen, diese sind bis Ende des Jahres vermietet. Ob Einzelhandel, Dienstleistungen oder andere Geschäftsmodelle – diese Räumlichkeiten bieten vielfältige Möglichkeiten und profitieren von einer guten Erreichbarkeit. Die Integration der Ladenlokale in das Gesamtobjekt fördert eine flexible Nutzung und erlaubt die Verbindung von Arbeiten und Wohnen am selben Standort.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei im Haus befindliche Mietwohnungen, die derzeit frei sind. Diese eröffnen die Möglichkeit zur Eigennutzung oder Vermietung und bieten zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung der eigenen Wohn- und Gewerbesituation. Insbesondere für Investoren oder Personen, die Wert auf variable Nutzungsoptionen legen, ist dieses Wohn- und Geschäftshaus somit besonders attraktiv.

Ein deutlicher Vorteil dieses Objekts sind die beiden getrennten Heizungen, die die Möglichkeit einer klaren Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich ermöglichen. Dies gestaltet die Energieversorgung effizient und sorgt für eine wirtschaftliche Bewirtschaftung, gerade bei unterschiedlicher Nutzung der einzelnen Bereiche. Die vorhandene Zentralheizung garantiert zuverlässige Beheizung aller Einheiten und trägt zu ganzjährigem Wohnkomfort bei.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und erfüllt damit die Ansprüche für verschiedenste Nutzungen. Weitere Ausstattungsdetails werden auf Anfrage gerne bereitgestellt. Die Substanz des Gebäudes verspricht eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen und zukünftige Entwicklungen.

**Diese seltene Gelegenheit richtet sich an Interessenten, die Wert auf Flexibilität, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Erträge durch Vermietung legen. Das Zusammenspiel aus großzügigem Platzangebot, attraktiver gewerblicher Einheit und frei verfügbaren Mietwohnungen macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer außergewöhnlichen Option für unterschiedlichste Zielgruppen.**

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen und Möglichkeiten dieses Objekts zu überzeugen. Nutzen Sie die Chance, dieses Wohn- und Geschäftshaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten!**

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

## **Ausstattung und Details**

**Derkere Straße 10**

**Geschäftshaus**

**KG, EG und OG derzeit vollständig vermietet ( 400,00 euro Kaltmiete),(endet 31.12.2026)**

**Erdgeschoss mit Einfachverglasung**

**Obergeschoss mit Isolierverglasung**

**Fensterscheiben im Obergeschoss 2023 erneuert**

**Gas-Brennwerttherme 2023 erneuert**

**Derkere Str. 10 a**

**Wohn-Geschäftshaus**

**KG,EG,OG,DG**

**KG und EG zurzeit vermietet ( 1.100,00 euro Kaltmiete) (endet 31.12.2026)**

**OG und DG Wohnungen stehen frei**

**Wände teilweise Fachwerk, ausgemauert mit Ziegeln**

**Modernisierungen und Sanierungen**

**ca. 1990: Ausbau/Umbau DG, oberste Geschossdecke gedämmt**

**ca. 1993: Umbau OG (Bad, Küche, Elektrik)**

**1997: Dacherneuerung**

**2023: Einbau einer Brennwert-Ölheizung, Tankreinigung**

**2023: Erneuerung der Fensterverglasung im OG und DG**

**2023: Dämmung der Frontfassade (6 cm)**

**2025: Dämmung der Seitenfassade (12 cm)**

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

## **Alles zum Standort**

Brilon präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Kleinstadt im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen, mit einer soliden Grundinfrastruktur und einer bedeutenden regionalen Versorgungsfunktion für umliegende ländliche Gemeinden. Die Stadt überzeugt durch eine ruhige Sicherheitslage und eine stabile demografische Entwicklung, was eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen schafft. Die gut ausgebaute medizinische Versorgung sowie das schulische Angebot bis zum Gymnasium gewährleisten eine umfassende Grundversorgung. Verkehrstechnisch ist Brilon durch regionale Straßen und den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden, was die Erreichbarkeit und Attraktivität der Lage zusätzlich unterstreicht.

Der zentrale Stadtbereich von Brilon besticht durch seine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Nachfrage am Immobilienmarkt wird insbesondere durch Eigennutzer getragen, was für eine konstante und verlässliche Nachfrage sorgt. Die begrenzten Neubauflächen und die moderaten, jedoch stabilen Immobilienpreise schaffen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Die vielfältige mittelständische Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in Metallverarbeitung, Holzindustrie, Logistik und Handel garantiert eine robuste Beschäftigungslage und sichert langfristig die Attraktivität des Standorts.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Standort für Investoren besonders interessant machen. Das Bildungsangebot umfasst Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, beispielsweise die Marienschule und die St. Engelbert Grundschule, jeweils nur etwa 2 bis 4 Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem Städtischen Krankenhaus Maria-Hilf in rund 17 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung stehen Supermärkte wie Combi Urban und Netto Marken-Discount in 4 bis 6 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Sporteinrichtungen wie das Hallenbad Brilon und verschiedene gastronomische Angebote in unmittelbarer Nähe, runden das attraktive Umfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Busstationen wie „Markt“ in 2 Minuten Fußweg und dem Bahnhof „Brilon Stadt“ in 10 Minuten Fußweg gegeben, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, solider Infrastruktur und attraktiven Nahversorgungs- und Freizeitangeboten macht Brilon zu einem verlässlichen und zukunftssicheren Standort für Immobilieninvestoren. Die nachhaltige Nachfrage und die moderaten Preise bieten eine ausgezeichnete Grundlage für beständige Wertentwicklung

**und stabile Renditen.**

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26198010 - 59929 Brilon**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Melanie Goeke & Thomas Bürmann**

---

**Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon**

**Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0**

**E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**